التحديات التي تعترض تطبيق عقود الإجارة المنتهية بالتمليك

بحث مقدم إلى :

مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا

إعداد :

الدكتور وليد بن إدريس المنيسي
عضو اللجنة الدائمة للإفتاء بمجمع فقهاء الشريعة بأمريكا
ورئيس اتحاد الأئمة بأمريكا

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة

إن الحمد لله نحمده و نستعينه و نستغفره ، و نعوذ بالله من شرور أنفسنا و من سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له و من يضلل فلا هادي له ، و أشهد ألا إله إلا الله وحده لا شريك له وأشهد أن محمدا عبده و رسوله صلى الله عليه وسلم ، أما بعد :

فإن حاجة المسلمين في الغرب لتملك العقارات لغرض السكنى أو لغرض الاستعمالات التجارية أو لغرض جعلها مسجدا أو مدرسة إسلامية أو غير ذلك من الأغراض المشروعة ، هي حاجة ماسة ، وبدونها يضعف المجتمع المسلم في الغرب وتتبدد أموال المسلمين في الإيجارات بدون أن تؤول إلى ملكيات يتوارثها الجيل الناشئ من المسلمين ويكونون عرضة للطرد منها في أي وقت ، ولشدة هذه الحاجة وشعور كثير من علماء المسلمين بوطأتها صدرت فتاوى من جمع من أهل العلم بإباحة شراء العقارات في الغرب عن طريق التمويل الربوي مخرجين ذلك على مذهب الإمام أبي حنيفة رحمه الله ومن وافقه ممن أباح الربا في دار الحرب ، بينما سعى فريق من المسلمين لإيجاد مخرج من هذه الأزمة عن طريق تأسيس شركات إسلامية بل وفروع للتمويل الإسلامي داخل شركات غير إسلامية بالأساس ، من أجل تمويل صفقات شراء العقارات ، وكانت الإجارة المنتهية بالتمليك أحد الخيارات المتاحة لتكون بديلا شرعيا حلالا يغني المسلمين عن التعاملات الربوية ، غير أن تطبيق عقود الإجارة المنتهية بالتملك في الغرب واجهته إشكاليات تحتاج إلى دراسات شرعية لحلها وللتأكد من سلامة التطبيق وموافقته للمعايير الشرعية التي ينبغي أن تراعى ، وقد كتب في موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك عدد من الباحثين وكان من أبرز البحوث المكتوبة في هذا الموضوع بحث الدكتور حسن علي الشاذلي وبحث الشيخ خالد الحافي وبحث الشيخ فهد الحسون وفقهم الله ، وقد استفدت من هذه البحوث في إعداد هذا البحث .

ولأهمية هذا الموضوع فقد نظم مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا دورة علمية كاملة ، لتغطية الجوانب الشرعية المختلفة لموضوع التمويل الإسلامي لتمليك العقارات ، وقد

كلفت من قبل مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا بإعداد بحث مختصر فيما يتعلق تحديدا بالتحديات التي تعترض تطبيق عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ، وأسأل الله تعالى أن يعينني على القيام بما كلفت به على أتم وجه .

هذا وقد قسمت البحث إلى مقدمة وأربعة فصول :

الفصل الأول : تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك وسبب الحاجة إليها

الفصل الثاني : صور الإجارة المنتهية بالتمليك وأحكامها

الفصل الثالث : الإشكاليات الشرعية في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

الفصل الرابع : قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك

، ثم الخاتمة أوردت فيها خلاصة بأهم نتائج البحث ، ثم فهرس الموضوعات ، وأسأل الله تعالى أن يكتب لهذا البحث القبول ، وأن ينفع به المسلمين .

وكتب :

وليد بن إدريس بن عبد العزيز المنيسي

منيابوليس – منيسوتا

١٨ ربيع الثاني ١٤٣٥هـ

الفصل الأول : تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك وسبب الحاجة إليها

الإجارة في اللغة : مشتقة من الأجر وهو الجزاء على العمل **وفي الاصطلاح هي** : عقد على منفعة معلومة مباحة من عين معينة ، أو موصوفة في الذمة ، أو على عمل معلوم بعوض معلوم مدة معلومة

التمليك لغة واصطلاحا : هو جعل الغير مالكًا للشيء

تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك :

هي صورة مستحدثة من العقود فلذلك لا نجد لها تعريفا إلا عند المتأخرين ، ومن تعريفاتها تعريف الشيخ خالد الحافي ، حيث قال في تعريف هذا العقد : " عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة ، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد"[١] .

وأما الشيخ فهد علي الحسون : فقال في تعريف هذا العقد :

تمليك منفعة من عين معلومة مدة معلومة ، يتبعه تمليك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم.

فقولنا : [تمليك منفعة من عين معلومة مدة معلومة] هذا هو الإجارة.

وقولنا : [يتبعه تمليك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم] هذا هو البيع. "[٢] .

والسبب الذي يدعو المتعاقدين للّجوء لهذه الصيغة من صيغ التمويل وعدم الاقتصار على البيع فقط أو الإجارة فقط هو أن المشتري في الأساس جاء هاربا من الإجارة التي تضيع فيها مدخراته في أجرة شهرية ثم يخرج هو أو أولاده من بعده من

---

[١] الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي ص ٦٠

[٢] الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي فهد الحسون ص ١٥

العقار ، فالمشتري يريد الشراء لا الاستئجار ، وفي نفس الوقت

فإن البائع يريد أن تبقى ملكيته قائمة بصورة ما حتى وفاء المشتري بالتزامه ، بحيث يكون له الحق في منع المشتري من نقل ملكية العقار لغيره وأن يكون له الحق في استرجاع العقار عند عدم الوفاء في الوقت المحدد وأن يكون له الحق في الحصول على مقابل انتفاع المشتري بالذات في حالة عدم البيع

الفصل الثاني : صور الإجارة المنتهية بالتمليك وأحكامها

للإجارة المنتهية بالتمليك صور عديدة يمكن إجمالها فيما يلي :

الصورة الأولى : أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكِّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، **على أن ينتهي بتملك الشيء المؤجر** – إذا رغب المستأجر في ذلك – **مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار** لهذا الشيء المؤجر ، ويصبح المستأجر مالكاً – أي مشترياً – للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير ، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد.

وقد صدر قرار من مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي باعتبار هذه الصورة من الصور الممنوعة غير الجائزة ، حيث ورد في القرار عند ذكر الصور الممنوعة ما نصه "عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجَرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد ، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً." اهـ

وذلك لأن الأقساط دفعت على أنها أجرة فلا يصح تحويلها إلى ثمن للعين المؤجَرة بعقد لاحق

الصورة الثانية : أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكِّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، **ويكون عقد الإجارة مصحوبا بعقد بيع يفيد أن مستأجر العقار قد اشترى العقار المؤجر مقابل ثمن معين** إما رمزي وإما حقيقي ، لكن لا يتسلمه إلا بعد انتهاء مدة الإجارة ، **أو مصحوبا بعقد بيع يفيد أن المؤجِر له الخيار** في فسخ البيع خلال مدة الإجارة .

وقد صدر قرار من مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي باعتبار هذه الصورة من الصور الممنوعة غير الجائزة ، حيث ورد في القرار عند ذكر

الصور الممنوعة ما نصه :" عقد إجارة عين لشخص بأجر معلومة ، ولمدة معلومة ، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة ، أو مضافة إلى وقت في المستقبل .

عقد إجارة حقيقي ، واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجَر ، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار." اهـ

ذهب الدكتور حسن الشاذلي إلى اقتراح صورة بديلة عن الصور المحرمة ، وهذه الصورة هي : أن يُصاغ عقد بيع يشترط فيه عدم تصرف المشتري في الشيء المبيع بأي نوع من أنواع التصرف – معاوضة أو تبرعاً – إلا بعد سداد جميع الثمن ، وإلا انفسخ العقد. وما يُدفع من أقساط تكون أقساط ثمن السلعة المنجمة ، فإذا وفى بها المشتري أصبح له حق التصرف فيها ، وإذا لم يوفِ كان للبائع أخذ السلعة منه ، وأما ما دُفع من أقساط خلال المدة السابقة فيمكن معالجتها من خلال خصم القيمة الإيجارية الحقيقية من هذه الأقساط التي دفعها خلال هذه المدة ، مع إضافة تعويض ملائم عن الأضرار التي لحقت بالبائع نتيجة هذا الإخلال وذكر أنه يجوز إجراء عقد بيع مع اشتراط عدم نقل ملكية المبيع إلى المشتري إلا بعد سداد جميع الثمن المؤجل ، وأن المالكية ذهبوا إلى جواز بيع المالك للسلعة بشرط ألا يتصرف فيها المشتري ببيع ولا هبة ولا عتق حتى يعطي الثمن ، فهذا بمنزلة الرهن وكان الثمن مؤجلاً . "[٣]

الصورة الثالثة : أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، على أن المؤجر **يعد المستأجر وعداً ملزماً** – إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة – **ببيع العين المؤجرة** في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين.

---

[٣] انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (٤/٢٦٣٩-٢٦٤٠)

الصورة الرابعة : أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، على أن المؤجر **يعد المستأجر وعداً ملزماً** – إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة – **بهبة العين المؤجرة** في نهاية العقد على المستأجر.

الصورة الخامسة : أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، مع وعد ملزم من المؤجّر في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور :

تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها –كأقساط إيجار – ، وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد ، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد أو مد مدة الإجارة لفترة أخرى ، أو إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها" [٤] والذي يظهر من قرار مجمع الفقه الإسلامي والذي أوردت نصه في آخر البحث جواز الصور الثالثة والرابعة والخامسة حيث خلت هذه من ورود عقدين على عين واحدة في زمن واحد وهو ضابط المنع

الفصل الثالث : الإشكاليات الشرعية في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

[٤] الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي فهد الحسون ص ٢٠، ٢١

يشتمل عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بصوره المختلفة على عدد من الإشكاليات الشرعية أو التحديات التي تواجه تطبيقه هي التي أدت إلى إفتاء كثير من المفتين بتحريم بعض صوره ويمكن تلخيص الإشكاليات فيما يلي :

الإشكالية الأولى : اشتراط عقد في عقد

ذهب جمهور العلماء إلى منع اشتراط عقد في عقد ، وهذا القول هو المشهور المعتمد في المذاهب الأربعة . "[٥] (١) ، واستدلوا بحديث عبد الله بن عمرو مرفوعا : «لا يحل سلف وبيع ، ولا شرطان في بيع ، ولا ربح ما لم يضمن ، ولا بيع ما ليس عندك» . "[٦] وبحديث أبي هريرة أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بيعتين في بيعة . "[٧] ، وفسروا الحديث بأن المراد به اشتراط عقد في عقد.

وذهب شيخ الإسلام ابن تيمية وغيره إلى جواز اشتراط عقد في عقد إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع كالجمع بين البيع والقرض ، أو بين الإجارة والقرض لكونه في هذه الحالة تحايلا على الربا واستدلوا بأن الأصل في المعاملات والشروط الحل والصحة ، وفسروا حديث النهي عن بيعتين في بيعة بأنه بيع العينة. . "[٨]

الإشكالية الثانية : اشتراط شرط أو أكثر في عقد معاوضة

يشتمل عقد الإجارة المنتهية بالتمليك غالبا على الشروط الآتية :

- أن يتحمل المستأجر نفقات الصيانة والحفظ والتأمين.
- ألا يتصرف المؤجر في هذه السلعة طوال مدة الإجارة المتفق عليها بأي تصرف

---

[٥] انظر المبسوط (١٦/١٣) ، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (٦٦/٣) ، والمجموع شرح المهذب (٢٣٠/٩) ، الروض المربع (٣١٨/٢).

[٦] الترمذي (١٢٣٤) ، النسائي (٤٦٣٠) ، ابن ماجه (٢١٨٨) وصححه الألباني

[٧] أبو داود (٣٤٦١) ، **الترمذي (١٢٣١)** ، النسائي (٤٦٣٢) وصححه الألباني

[٨] انظر مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٦٢/٢٩).

يضر بمصلحة المستأجر ، أو يخرج السلعة من تحت يده.

- أن يبيع المؤجِر الشيء المؤجَر على المستأجر إذا وفى بالأقساط المتفق عليها في المدة المحددة لهذه الإجارة ."[٩]

فأما اقتران عقد معاوضة بشرط واحد :

فذهب الحنفية إلى أن الشرط لا يكون صحيحا إلا إذا كان يقتضيه العقد ويلائمه ويكون العرف جاريا به وإلا كان شرطا فاسدا وذهب المالكية والشافعية والحنابلة إلى أن الشرط صحيح إلا إذا أفضى إلى محظور شرعي ، أو خالف مقتضى العقد ، وزاد الشافعية أو كان شرطا لا غرض فيه ."[١٠] .

ثم من جهة التطبيق على الشروط المذكورة فمن الفقهاء من يرى أن بعض هذه الشروط يخالف مقتضى العقد أو يفضي إلى محظور فيمنعه لأجل ذلك

وأما اشتراط أكثر من شرط في عقود المعاوضات المالية :

فمر بنا حديث « لا يحل سلف وبيع ، ولا شرطان في بيع ».

وقد ذهب الجمهور إلى أن المراد به التردد بين النقد والنسيئة في صيغة واحدة ، كأن يقول : بعتك بكذا نقداً وبكذا نسيئة ، فيقبل الآخر على الإبهام من غير أن يحدد أي الصفقتين قَبَل وذهب الإمام أحمد إلى تحريم اشتراط أكثر من شرط واحد في العقد وقال ابن قدامة قال القاضي: ظاهر كلام أحمد أنه متى شرط في العقد شرطين بطل سواء كانا صحيحين، أو فاسدين لمصلحة العقد أو لغير مصلحته أخذا من ظاهر الحديث ، ثم نقل ابن قدامة عن جماعة من أئمة الحنابلة فسروا كلام الإمام أحمد بأن المراد به اشتراط شرطين فاسدين أو ليسا من مصلحة العقد ، أما اشتراط

---

[٩] الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي فهد الحسون ص ٤٠

[١٠] حاشية ابن عابدين (٢٨٢/٧-٢٨٣) ومغني المحتاج للخطيب (٣٣/٢) والمغني لابن قدامة.(٢٥٠/٨)

شرطين صحيحين أو أكثر فإنه يصح ويصح العقد."[11]

الإشكالية الثالثة : تعليق عقد البيع على شرط مستقبل

ذهب الجمهور إلى أن تعليق عقد البيع على شرط مستقبل غير جائز ، وعللوا قولهم : بأن هذا الشرط يخالف مقتضى العقد ؛ إذ أن مقتضى العقد الفورية ، وألا يكون معلقاً، وذهب شيخ الإسلام ابن تيمية إلى أن تعليق عقد البيع على شرط مستقبل جائز وصحيح واستدل بحديث: « إن قُتل زيد فجعفر ، وإن قُتل جعفر فعبد الله بن رواحة » ."[12] ، ففيه تعليق عقد الولاية على أمر مستقبل ، كما أن الأصل في الشروط في العقود الإباحة والصحة."[13]

الإشكالية الرابعة : تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل

ذهب الجمهور إلى عدم جواز تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل لأن الأصل في العقود أن تكون منجزة ، وذهب شيخ الإسلام ابن تيمية إلى أن تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل جائز ولا بأس به ، لأنه يجوز عنده تعليق عقد البيع على شرط مستقبل ، فجوازه في الهبة من باب أولى ؛ لأن عقود التبرعات أوسع من عقود المعاوضات."[14]

الإشكالية الخامسة : الوعد الملزم

ذهب الشافعية والحنابلة إلى أن الوفاء بالوعد مستحب ديانة لأنه تفضل وإحسان ،

---

[11] المغني لابن قدامة (٨/ ٢٥٠)

[12] البخاري (٤٢٦١).

[13] الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية لعلي البعلي (ص٢٧٦).

[14] المغني لابن قدامة (٨/ ٢٥٠) الكاساني بدائع الصنائع (٦/ ١٨٤) أسنى المطالب (٢/ ٤٧٩).

وغير ملزم قضاء ، لقوله تعالى : **{مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِن سَبِيلٍ}** ."[١٥] وذهب الحنفية إلى أن الوعد يجب الوفاء به إن كان معلقاً على شرط ، وذهب المالكية إلى أن الوعد يجب الوفاء به إذا كان على سبب ، ودخل الموعود فيه نتيجة للوعد ، واستدلوا بحديث لا ضرر ولا ضرار ، وذهب شيخ الإسلام ابن تيمية إلى أن الوعد يجب الوفاء به ."[١٦] ، لما ورد في الأحاديث « آية المنافق ثلاث ، إذا حدث كذب ، وإذا وعد أخلف ، وإذا أؤتمن خان » ."[١٧]

وإذا أخذنا بما ذهب إليه المالكية وابن تيمية انحلت هذه الإشكالية ، ووجدنا رخصة في التعامل بهذه العقود .

---

[١٥] سورة التوبة ٩١

[١٦] تحرير الكلام على مسائل الالتزام للحطاب (صـ ١٥٤-١٥٥) ، والفروق (٢٥/٤).الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (صـ٣٣١).

[١٧] البخاري (٣٣) ، مسلم (٥٩)

الفصل الرابع : قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (٤/١٢) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك

قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (٤/١٢) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين ، وعلى آله وصحبه أجمعين ، إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية ، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠).

بعد اطلاعه على الأبحاث على المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير) ، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرر ما يلي :

- الإيجار المنتهي بالتمليك :

أولاً : ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي :

أ- **ضابط المنع** : أن يرد عقدان مختلفان ، في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

ب- ضابط الجواز :

١- وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً ، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة ، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة ، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

٢- أن تكون الإجارة فعلية ، وليست ساترة للبيع.

٣- أن يكون ضمان العين المؤجَرة على المالك لا على المستأجر ، وبذلك يتحمل المستأجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفريطه ، ولا يُلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

٤- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجَرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً ، لا تجارياً ، ويتحمله المالك المؤجِر ، وليس المستأجر.

٥- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ، وأحكام البيع عند تملك العين.

٦- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجِر ، لا على المستأجر طول مدة الإجارة.

ثانياً : من صور العقد الممنوعة :

١-عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجَرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد ، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.

٢-إجارة عين لشخص بأجر معلومة ، ولمدة معلومة ، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة ، أو مضافة إلى وقت في المستقبل.

٣-عقد إجارة حقيقي ، واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجَر ، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار.

وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية ، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

ثالثاً : من صور العقد الجائزة :

١- عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجَرة مقابل أجرة معلومة ، في مدة معلومة ، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل ، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة – وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ١٣/١/٣ في دورته الثالثة.

٢- عقد إيجار مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند

انتهاء مدة الأجرة – وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٥/٦) في دورته الخامسة.

٣- عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجَرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة ،

واقترن به وعد ببيع العين المؤجَرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

٤- عقد إيجار يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجَرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة ، ويعطي المؤجِر للمستأجر حق الخيار في تمليك العين المؤجَرة في أي وقت يشاء ، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق – وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤ (٥/٦) ، أو حسب الاتفاق في وقته.

هذا آخر ما تيسر جمعه في موضوع التحديات التي تعترض تطبيق عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ، سائلا الله عز وجل أن ينفع به ، وبالله التوفيق ، وصلى الله وسلم على محمد ، والحمد لله رب العالمين .

وكتب :

وليد بن إدريس المنيسي .

فهرس الموضوعات